

Interesse der Allgemeinheit an einer baulichen Anlage, Zulässigkeit von Veränderungen, um die Nutzung eines Baudenkmals zu ermöglichen

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 8.12.1986 14 B 84 A.1511, rechtskräftig, veröffentlicht in EzD 2.1.2 Nr. 15 mit Anmerkung Eberl

Zum Sachverhalt

Der Kläger beantragte am 27.10.1980 den Erlass eines Vorbescheids für den „Abbruch des alten Wohnhauses“ Haus Nr. 6 auf dem Flurstück Fl. Nr. 5 der Gemarkung Pf. und für den Neubau eines Wohnhauses an dieser Stelle. Mit seinem Antrag hatte der Kläger nur vor dem VG Erfolg. Der VGH sah das Gebäude Nr. 6, ein stattliches zweigeschossiges Wohnstallgebäude aus dem 18. Jahrhundert mit vielen interessanten Details und einem Tanzboden im 1. Obergeschoss, das in der Vergangenheit verschiedentlich verändert worden war und das seit 1968 leerstand, als erhaltungsfähiges und nach Umbauten für Wohnzwecke nutzbares Baudenkmal an und wies die Klage ab.

Aus den Gründen

. . .

Für die Festlegung der Eigenschaft als Baudenkmal ist nicht, wie der Kläger meint, die Meinung des Durchschnittsbetrachters oder die eines „zahlenmäßig nicht unerheblichen Kreises der Bevölkerung“ maßgeblich, sondern die Beschaffenheit und Bedeutung des Einzelobjekts. Nach Art. 1 Abs. 1 DSchG bestimmt das Interesse der Allgemeinheit, ob eine Anlage aus den vom Gesetz im einzelnen aufgeführten Gründen zu erhalten ist. Ob das der Fall ist, ist eine fachliche Frage, die anhand des Wissens- und Erkenntnisstandes von sachverständigen Betrachtern zu beantworten ist (vgl. BayVGH, Urteil vom 21.2.1985 Nr. 26 B 80 A.720, BayVBl 1986, 399/400). Daran, dass die Ausführungen des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege unparteiisch und mit dem erforderlichen Sachverstand erstellt wurden, hat der Verwaltungsgerichtshof keine Zweifel. . . .

Die Behörden sind mit Recht davon ausgegangen, daß gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Der Einwand des Klägers, dass schon die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorlägen, weil für die „unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands“ des Gebäudes schon deshalb keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes sprechen könnten, weil das Baudenkmal derzeit ja gar kein Wohnstallhaus mehr sei und auch der Denkmalschutz nicht die Wiederherstellung eines solchen Gebäudes vorschlage, sondern die Erhaltung als Wohngebäude, geht fehl. Baudenkmäler sollen nach Art. 5

Satz 1 DSchG zwar möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Nach Satz 2 sollen die Eigentümer eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben, wenn Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Die Sätze 3 und 4 bestimmen aber für den Fall, dass das nicht möglich ist, dass dann eine Nutzung gewählt werden soll, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet und, wenn verschiedene Nutzungen möglich sind, dass dann diejenige Nutzung gewählt werden soll, die das Baudenkmal und sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt. Aus dieser Regelung des Gesetzes, die zwar nur die Nutzung von Baudenkmälern regelt, können Schlüsse auf zulässige Änderungen von Baudenkmälern gezogen werden, die Voraussetzungen dafür sind, dass eine Nutzung ausgeübt wird, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer ermöglicht. Der Kläger will das Gebäude, wie aus seinem Antrag auf Erlass eines Vorbescheids zu ersehen ist, zur Wohnnutzung verwenden. Eine damit verbundene bauliche Veränderung hält sich im Rahmen der „unveränderten Beibehaltung des bisherigen Zustands“ i. S. des Art. 6 DSchG. Das Gesetz will keinesfalls eine museale Existenz des Baudenkmals. Da Anforderungen der modernen Landwirtschaft hier eine Nutzung des ursprünglichen Stalles ausschließen, widerspricht weder seine bauliche Veränderung, die einer angemessenen Nutzung dient, noch die Teilung des Tanzbodens, der für eine Wohnnutzung nicht erforderlich ist, den gesetzlichen Bestimmungen.

Für die Beibehaltung des bisherigen Zustands, also für die Erhaltung des Gebäudes des Klägers und damit gegen den beantragten Abbruch sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes. Sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch das konstruktive Grundgefüge des Gebäudes, also seine Umfassungsmauern, die Decken und das Dach sind in ihrer originalen Bausubstanz vorhanden und können im wesentlichen erhalten werden. Auch die historische Grundrissstruktur und die Raumdimensionen können, wie aus dem Sanierungskonzept vom Februar 1984 (. . .) zu ersehen ist, überwiegend erhalten bleiben. Auch hier zeigt ein Vergleich der rekonstruierten Grundrisse im Sanierungskonzept mit den vorgeschlagenen Grundrissen, daß lediglich im Erdgeschoß im vormaligen Stall und im Obergeschoß im Bereich des Tanzbodens zusätzliche Zwischenwände erforderlich sind, um das bestehende Baudenkmal einer Wohnnutzung zuzuführen, die ja der Kläger anstrebt. Der Wohnteil kann einschließlich des Gewölbes in der „schwarzen Küche“ ohne Veränderung beibehalten werden. Aus dem Sanierungsvorschlag ist auch zu ersehen, daß die Einrichtung eines Bades und WC in jeder der zwei Wohnungen möglich ist. Auch die Anlage einer Heizung ist (. . .) danach ausführbar. Wird im Erdgeschoß nur eine Drei-Zimmer-Wohnung mit den Nebenräumen vorgesehen, so kann sogar die Garage im Gebäude selbst untergebracht werden. Da das Sanierungskonzept nur ein Vorschlag ist, besteht durchaus die Möglichkeit, unter Beibehaltung des bisherigen Zustandes auch eine anderweitige Wohnnutzung vorzusehen. Jedenfalls hat das Sanierungskonzept gezeigt, dass es möglich ist, das

Haus unter Erhaltung der historischen Substanz modernem Wohnkomfort und auch moderner Haustechnik zuzuführen und damit das Baudenkmal langfristig zu sichern.

...